公司代码:600239　　公司简称:云南城投

云南城投置业股份有限公司

【2019】年度报告摘要

一、重要提示

1 本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。

2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

3 公司全体董事出席董事会会议。

4 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计,本公司2019年度归属于上市公司股东的净利润为-2,778,168,305.02元。为保障公司现阶段经营资金需求及未来可持续发展的需要,本报告期内不进行利润分配,也不进行资本公积转增。

本预案需提交股东大会审议批准。

二 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	云南城投	600239	红河光明

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李映红	卢育红
办公地址	云南省昆明市民航路869号融城金阶广场A座	云南省昆明市民航路869号融城金阶广场A座
电话	0871-67199767	0871-67199767
电子信箱	yncfzq@163.com	yncfzq@163.com

2 报告期公司主要业务简介

公司拥有国家一级房地产开发资质,自成立以来一直本着“以爱建城,投心筑家”的价值理念,已逐步形成“融城/春城”系城市住宅综合体、“梦云南/梦享”系旅游地产、“银泰”系商业综合体运营三大产品线,主要开发产品包括住宅、办公楼、商铺、车位、酒店,并涉及土地一级开发、物业管理、商品房租赁等业务。

公司成立以来,在“投资+开发”的发展模式引领下,公司资产规模得以迅速扩张。根据外部宏观环境变化及公司整体经营情况,公司于2019年调整经营策略,围绕向产业地产商全面转型的目标,加快从规模化增长为主向质量和效益型增长转变,报告期内,公司聚焦昆明、西双版纳地区,通过市场招拍挂新增获取1个项目,新增可建计容建筑面积9296万平方米,产业转型方面,新成立西双版纳文化旅游投资开发有限公司、联康云养新生活科技有限公司,并通过选取有条件的项目整合各方优势资源,积极推进文旅、康养产业落地。

针对房地产行业发展情况,详见本报告第四节。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位:元　币种:人民币

	2019年	2018年	本年比上年增减(%)	2017年
总资产	88,880,685,747.33	84,868,113,048.93	4.73	78,803,015,018.43
营业收入	6,248,276,187.60	9,542,983,232.62	-34.52	14,390,839,245.91
归属于上市公司股东的净利润	-2,778,168,305.02	491,409,892.98	-665.35	264,014,368.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,189,671,992.99	-821,171,985.66	-166.65	112,081,284.08
归属于上市公司股东的净资产	2,719,751,398.46	5,680,990,722.90	-51.87	5,281,236,518.25
经营活动产生的现金流量净额	-2,736,991,521.12	-2,242,630,606.72	-22.04	3,668,374,830.96
基本每股收益(元/股)	-1.75	0.28	-725.00	0.16
稀释每股收益(元/股)	-1.75	0.28	-725.00	0.16
加权平均净资产收益率(%)	-76.41	9.15	减少85.56个百分点	5.44

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位:元　币种:人民币

	第一季度(1-3月份)	第二季度(4-6月份)	第三季度(7-9月份)	第四季度(10-12月份)
营业收入	869,896,769.51	1,035,213,449.48	2,967,042,113.95	1,396,123,864.66
归属于上市公司股东的净利润	-375,330,008.60	-409,666,614.78	-277,888,960.82	-1,715,282,720.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-380,852,711.19	-424,025,148.16	-234,201,364.22	-1,150,692,769.03
经营活动产生的现金流量净额	-762,202,671.92	-477,943,129.78	290,180,012.30	-1,787,025,731.72

本公司在2019年末对艺术家园及海东方等项目计提减值准备后,导致四季度净利润大幅下降。

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用　√不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10 名股东持股情况表

单位:股

截止报告期末普通股股东总数(户)	48,989
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	49,006
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	

前10名股东持股情况

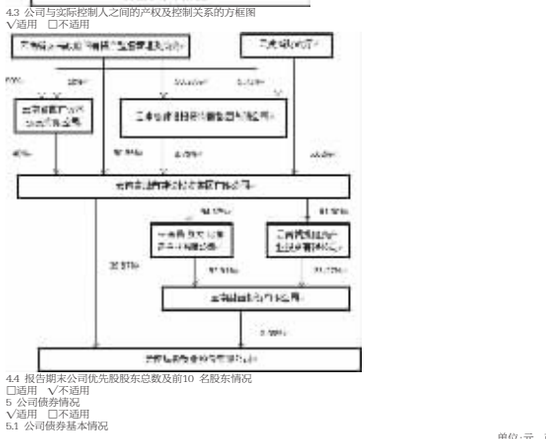
股东名称(全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
云南省城市建设投资集团有限公司	80,294,346	640,150,575	39.87	0	无	0	国有法人
陈中一	810,000	37,500,000	2.34	0	无	0	境内自然人
云南融智投资有限公司	0	32,613,687	2.03	0	无	0	未知
云南省小龙潭矿务局	0	22,176,180	1.38	0	无	0	国有法人
郑晓珊	-22,083,700	22,083,700	1.38	0	无	0	境内自然人
中军天信(北京)投资有限公司	-9,608,910	13,898,704	0.86	0	无	0	未知
林振拱	709,492	13,749,432	0.86	0	无	0	境内自然人
宋晓芳	5,768,920	12,846,870	0.80	0	无	0	境内自然人
四川省高标建设工程有限公司	0	10,930,000	0.68	0	无	0	未知
江成林	-3,350,450	9,591,403	0.60	0	无	0	境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	除云南融智投资有限公司为省城投集团下属控股子公司外,公司未知上述无限售条件股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人,也未知上述无限售条件股东之间是否存在关联关系						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用　□不适用

4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用　□不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前10 名股东情况

□适用　√不适用

5 公司债券情况

√适用　□不适用

5.1 公司债券基本情况

单位:元　币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
2016年非公开发行公司债券	16退投01	136564	2016/6/14	2021/6/14	810,000,000.00	8.00	每年付息一到期还本	上交所
2016年非公开发行公司债券	16退投03	136770	2016/9/5	2021/9/5	160,000,000.00	7.50	每年付息一到期还本	上交所
2017年非公开定向债务融资工具	17云南置业PPN001	031761048	2017/11/22	2020/11/22	1,000,000,000.00	7.50	每年付息一到期还本	银行间市场交易商协会
2018年非公开发行公司债券	18退投01	150670	2018/8/30	2021/8/31	810,000,000.00	7.80	每年付息一到期还本	上交所
2018年度第一期棕榈债计划	18棕云南城投ZR001	19239ZR0689	2018/10/18	2021/10/19	2,000,000,000.00	6.30	每年付息一到期还本	北金所
2018年公开发行公司债券	18蓝城01	143880	2018/10/23 至2018/10/24	2021/10/24	2,180,000,000.00	8.10	每年付息一到期还本	上交所
2019年公开发行公司债券	19蓝城01	155648	2019/8/27	2022/8/28	320,000,000.00	7.8	每年付息一到期还本	上交所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用□不适用

公司“16退投01”非公开发行公司债券于2016年6月发行,发行金额人民币15亿元,本报告期内,公司按期兑付了投资者赎回的6.9亿元,现余额8.1亿元,已按期足额兑付本期利息。

公司“18退投01”非公开发行公司债券于2018年8月发行,发行金额人民币11.8亿元,本报告期内,公司按期兑付了投资人赎回的3.7亿元,现余额8.1亿元,已按期足额兑付本期利息。

公司“18蓝城01”公开发行公司债券于2018年10月发行,发行金额21.8亿元,本报告期内,公司按期兑付了投资人赎回的15.9亿元,转售15.9亿元,现余额21.8亿元,已按期足额兑付本期利息。

公司“16退投02”非公开发行公司债券、“17云南置业PPN001”非公开定向债务融资工具、“18退云南城投ZR001”债权融资计划本报告期内已按期足额兑付本期利息。

“19蓝城01”公开发行公司债券尚未至付息兑付日。

5.3 公司债券评级情况

√适用　□不适用

1.公司“16退投01”、“16退投03”债券资信评级机构为联合信用评级有限公司,发行人主体信用等级为AA,债券信用等级为AAA;

2.公司“17云南置业PPN001”非公开定向债务融资工具无评级;

3.公司“18退投01”非公开发行公司债资信评级机构为联合信用评级有限公司,发行人主体信用等级为AA,债券信用等级为AAA;

4.公司“18退云南城投ZR001”债权融资计划无评级;

5.公司“18蓝城01”、“19蓝城01”公开发行公司债券资信评级机构为联合信用评级有限公司,发行人主体信用等级为AA,债券信用等级为AAA。

5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用　□不适用

主要指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	93.75	89.37	4.38
EBITDA全部债务比	-0.0034	0.0607	-106.57
利息保障倍数	-0.03	0.65	-113.04

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

2019年公司实现营业收入62.48亿元,较2018年的95.43亿元下降34.52%;归属于股东的净利润-27.78亿元,较2018年的4.91亿元下降665.35%。主营业务毛利率36.77%,较2018年的35.69%上升1.08个百分点。

2 导致暂停上市的原因

□适用　√不适用

3 面临终止上市的情况和原因

□适用　√不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

√适用　□不适用

2017年度,财政部颁布了修订的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》(财会[2017]7 号)、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》(财会[2017]8 号)、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》(财会[2017]9 号)以及《企业会计准则第37 号—金融工具列报》(财会[2017]14 号)(以下四项简称新金融工具准则),本公司自2019年1月1日起执行上述新修订的企业会计准则,对会计政策相关内容进行调整;根据相关衔接规定,对可比期间信息不予调整,首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整本报告期期初未分配利润或其他综合收益。详见附注五、41 重要会计政策和会计估计的变更。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用　√不适用

6 与上年度财务报告相比,对财务报表合并范围发生变化的,公司应当作出具体说明。

√适用□不适用

本公司合并财务报表范围包括云南城投海东投资开发有限公司、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司、成都银城置业有限公司等93家公司,与上年相比,本年因股权收购及投资设立等增加陕西西咸新区秦汉新城泰迎实业有限公司、西双版纳文化旅游投资开发有限公司等7家公司,因清算注销减少深圳云城创建开发有限公司。

详见本附注“七、合并范围的变化”及本附注“八、在其他主体中的权益”相关内容。

证券代码:600239　证券简称:云南城投　公告编号:临2020-035号

云南城投置业股份有限公司第九届董事会第六次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、董事会会议召开情况

云南城投置业股份有限公司(下称“公司”)第九届董事会第六次会议通知及材料于2020年4月14日以邮件的形式发出,会议于2020年4月24日分别以现场(公司2907会议室)与视频等相结合的方式召开。公司董事长杨涛先生主持会议,应参加会议董事7名,实际参加会议董事7名,会议符合《公司法》和《公司章程》规定。

二、董事会会议审议情况

1.会议以7票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《云南城投置业股份有限公司2019年度总经理工作报告》。

2.会议以7票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《云南城投置业股份有限公司独立董事2019年度述职报告》。

《云南城投置业股份有限公司独立董事2019年度述职报告》同日刊登于上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)

3.会以以7票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《云南城投置业股份有限公司2019年度内部控制及风险管理报告》。

4.会以以7票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《云南城投置业股份有限公司2019年度内部控制评价报告》。

《云南城投置业股份有限公司2019年度内部控制评价报告》同日刊登于上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)。

5.会以以7票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《云南城投置业股份有限公司2019年度内部控制审计报告》。

《云南城投置业股份有限公司2019年度内部控制审计报告》同日刊登于上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)。

6.会以以7票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《云南城投置业股份有限公司董事会审计委员会关于“信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)”对公司2019年度审计工作的总结报告》。

7.会以以7票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《云南城投置业股份有限公司2019年度财务决算报告》。

8.会以以7票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《云南城投置业股份有限公司2019年度利润分配的议案》。

9.会以以7票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《关于公司2019年度计提资产减值准备的议案》。

具体事宜详见公司同日在上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临2020-036号《云南城投置业股份有限公司关于公司2019年度计提资产减值准备的公告》。

10.会以以7票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《云南城投置业股份有限公司2019年度董事会工作报告》。

11.会以以7票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《云南城投置业股份有限公司2019年年度报告全文及摘要》。

《云南城投置业股份有限公司2019年年度报告全文及摘要》详见上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn),《云南城投置业股份有限公司2019年年度报告摘要》同日刊登于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》。

12.会以以7票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《云南城投置业股份有限公司2020年第一季度报告全文及正文》。

《云南城投置业股份有限公司2020年第一季度报告全文及正文》详见上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn),《云南城投置业股份有限公司2020年第一季度报告正文》同日刊登于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》。

13.会以以7票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《关于续聘“信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)”为公司2020年度审计机构的议案》。

具体事宜详见公司同日在上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临2020-037号《云南城投置业股份有限公司关于续聘“信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)”为公司2020年度审计机构的公告》。

14.会以以7票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《关于公司为下属参股公司提供借款的议案》。

同意公司2020年为下属参股公司昆明欣江合达城市建设有限公司按照持股比例提供股东借款不超过5亿元,借款利率按照不低于股东平均融资成本的原则由各方协商确定。

15.会以以7票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《关于公司转让西双版纳云城置业有限公司90%股权的议案》。

具体事宜详见公司同日在上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临2020-038号《云南城投置业股份有限公司关于公司转让西双版纳云城置业有限公司90%股权的公告》。

16.会以以7票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《关于召开公司2019年年度股东大会的议案》。

公司定于2020年5月19日召开公司2019年年度股东大会。

具体事宜详见公司同日在上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临2020-040号《云南城投置业股份有限公司关于召开公司2019年年度股东大会的通知》。

三、公司独立董事对本次会议审议的相关事项分别发表了事前认可意见和独立意见;公司董事会战略及风险管理委员会、审计委员会亦对本次会议中相关议案进行了审议。

四、会议决定将以下议案提交公司2019年年度股东大会审议:

1、《云南城投置业股份有限公司2019年度董事会工作报告》;

2、《云南城投置业股份有限公司独立董事2019年度述职报告》;

3、《云南城投置业股份有限公司2019年度财务决算报告》;

4、《关于公司2019年度利润分配的议案》;

5、《云南城投置业股份有限公司2019年年度报告全文及摘要》;

6、《关于续聘“信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)”为公司2020年度审计机构的议案》;

7、《关于公司转让西双版纳云城置业有限公司90%股权的议案》。

特此公告。

云南城投置业股份有限公司董事会
2020年4月28日

证券代码:600239　证券简称:云南城投　公告编号:临2020-037号

云南城投置业股份有限公司关于续聘“信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)”为公司2020年度审计机构的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

1.拟续聘的会计师事务所名称:信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)(下称“信永中和”)

2.该事项尚需提交云南城投置业股份有限公司(下称“公司”)2019年年度股东大会审议。

公司于2020年4月24日召开第九届董事会第六次会议及第九届监事会第四次会议,审议通过了《关于续聘“信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)”为公司2020年度审计机构的议案》,拟同意续聘信永中和为公司2020年度财务审计机构及内控审计机构,该议案尚需提交公司2019年年度股东大会审议。现将相关事项公告如下:

一、拟聘任会计师事务所的基本情况

(一)机构信息

1.基本信息

机构名称:信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

历史沿革:信永中和最早可追溯到1986年成立的中信会计师事务所,至今已有延续30多年的历史,是国内成立最早、存续时间最长、也是唯一一家与当时国际“六大”之一永道国际有七年合资经历的本土会计师事务所。2000年,信永中和会计师事务所有限责任公司正式成立,2012年,信永中和由有限责任公司成功转制为特殊普通合伙制事务所。

注册地址:北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

执业资质:(1)财政部颁发的《会计师事务所执业证书》;(2)首批获准从事金融审计相关业务;(3)首批获准从事H股企业审计业务;(4)军工涉密业务咨询服务安全保密资质。信永中和是首批获得证券执业资质的会计师事务所,建立了完备的质量控制制度和内部管理制度,从事过大量各类证券服务业务,拥有一支经验丰富的专业队伍。

信永中和昆明分所成立于2009年9月22日,系信永中和在境内设立的23家分支机构之一,负责人:张为,位于云南省昆明市西山区人民西路315号云投财富商业广场B2幢19层,统一社会信用代码为91530102054668778G,已取得云南省财政厅颁发的执业证书(证书编号:110101365301)。

信永中和昆明分所的经营范围:审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。

信永中和昆明分所自成立以来一直从事证券服务业务,并已按信永中和统一的管理体系建立了完备的质量控制制度、内部管理制度。

2.人员信息

信永中和首席合伙人是叶韶勋先生,截止2020年2月29日,合伙人(股东)228人,注册会计师1679人(2018年末为1522人)。从业人员数量6331人,从事过证券服务业务的注册会计师超过800人。

3.业务规模

信永中和 2018年度业务收入为173,000万元,净资产为3,700万元。

信永中和2018年度上市公司年报审计项目236家,收费总额26,700万元,涉及的主要行业包括制造业、软件与信息技术服务业、电力热力和燃气生产供应业和交通运输与仓储物流业等,资产均值在1,870,000万元左右。

4.投资者保护能力

信永中和已购买职业保险并涵盖因提供审计服务而依法所应承担的民事赔偿责任,2018年度所投的职业保险,累计赔偿限额15,000万元。

5.独立性和诚信记录

信永中和及其从业人员不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性要求的情形。

近三年,信永中和受到证券监管部门行政处罚一次,行政监管措施六次,无刑事处罚和自律监管措施。

本次拟安排的项目签字合伙人、独立复核合伙人、项目签字注册会计师最近三年均未有受到刑事处罚、行政处罚、行政监管措施和自律处分的情况。

(二)项目成员信息

1、人员信息

项目合伙人:彭让先生,1974年4月,中国注册会计师,信永中和审计业务合伙人,无对外兼职情况。

彭让先生2000年3月至2009年9月间先后任职天一会计师事务所、中和正信会计师事务所;2009年10月至今,任职信永中和审计业务合伙人。自2000年开始从事证券市场业务,至今已有20年,先后担任文山电力股份有限公司、云南城投置业股份有限公司、云南临沧鑫圆锗业股份有限公司、昆明川金诺化工股份有限公司、大理药业股份有限公司等年审项目的签字会计师或项目合伙人,为昆明川金诺化工股份有限公司、大理药业股份有限公司提供IPO的改制及审计服务,具有丰富的证券服务业务经验。

质量控制复核人:唐炫先生,1972年5月,中国注册会计师,财政部中国注册会计师行业(金融审计方向-首期)领军人才,信永中和审计业务合伙人,无对外兼职情况。

唐炫先生于1996年加入中信永道会计师事务所,1999年加入信永中和,1999年至今,任职信永中和审计业务合伙人。唐炫先生在二十四年的专业工作经历中,积累了非常丰富的证券服务业务经验,主持过许多大中型企业集团的审计服务及企业改制、上市、资产重组等方面的业务,主要代表项目:山东新华制药股份有限公司(A+H股)、北京王府井百货(集团)股份有限公司(A股)、上海新米实建筑陶瓷股份有限公司(IPO、A股)、武汉凡谷电子技术股份有限公司(IPO、A股)、多弗多化工股份有限公司(IPO、A股)、北京永辉科技股份有限公司(IPO、A股)、中文在线数字出版股份有限公司(IPO、A股)、常州快克锡焊股份有限公司(IPO、A股)、神州数码信息服务股份有限公司(重组、A股)神州数码集团股份有限公司(A股)、成都康弘药业股份有限公司(A股)等。

签字会计师:李秋霞女士,1987年9月,会计学学士,中国注册会计师,现任信永中和审计业务经理,无对外兼职情况。

李秋霞女士2009年7月至2009年9月间曾任职于中和正信会计师事务所,2009年10月至今,任职信永中和审计经理。自2014年起作为现场负责人从事证券市场业务,至今已6年,作为现场负责人参与过云南城投置业股份有限公司年报审计、云南景谷林业股份有限公司年报审计、云南白药集团股份有限公司年报审计的签字会计师,具备较丰富的证券服务业务经验。

本次拟安排的项目签字合伙人、独立复核合伙人、项目签字注册会计师均具有丰富的行业服务经验,均不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性要求的情形。

2.上述相关人员的独立性和诚信记录情况

本次安排的项目签字合伙人、独立复核合伙人、项目签字注册会计师均具有丰富的行业服务经验,均不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性要求的情形。

(三)审计收费

2019年度财务报告审计费用123万元,内控审计费用70万元,合计193万元。2020年度,公司董事会将提请股东大会授权总经理办公会按照市场情况,综合考虑公司的业务规模、工作的复杂程度、所需投入的各级别工作人员配置及投入时间等因素,确定2020年度审计费用。

二、拟续聘会计师事务所履行的程序

(一)公司董事会审计委员会履职情况及审查意见

公司董事会审计委员2020年第四次会议审议通过《关于续聘“信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)”为公司2020年度审计机构的议案》,公司董事会审计委员会认为:信永中和具有从事证券业务资格及从事上市公司审计工作的专业能力和丰富经验,具有足够的投资者保护能力及良好的诚信状况,不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》关于独立性要求的情况,拟同意续聘信永中和为公司2020年度审计机构,负责为公司提供各项审计及相关服务。

(二)独立董事关于本次聘任会计事务所的事前认可及独立意见

1.独立董事的事前认可意见

公司独立董事秉承独立、客观、公正的原则及立场对本次会议《关于续聘“信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)”为公司2020年度审计机构的议案》进行了认真的审阅,并同公司相关人员进行了充分的沟通。现就相关事项发表事前认可意见如下:信永中和具备为上市公司提供审计服务的专业能力与丰富经验,在为公司提供审计服务过程中,较好地完成2019年度审计工作,出具的审计报告能客观公正地反应公司的财务状况和经营成果。公司续聘“信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)”为公司2020年度审计机构符合公司经营需要,不存在损害全体股东及投资者合法权益的情形。

综上,我们同意将上述事项提交公司第九届董事会第六次会议审议。

2.独立董事的独立意见

公司独立董事对该事项发表独立意见如下:

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)具有证券、期货相关业务许可证书与业务资格,具备较强的专业能力和丰富的从业经验,能够严格依据现行监管规则履行审计职责,并按照约定准时、保质地完成公司审计工作。

该事项获得公司董事会批准,表决程序合法,符合有关法律、法规及《公司章程》等相关规定,没有损害公司和全体股东,特别是非关联股东和中小股东的利益。

三、董事会审议情况

公司于2020年4月24日召开第九届董事会第六次会议,会议以7票同意,0票反对,0票弃权的表决结果一致通过了《关于续聘“信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)”为公司2020年度审计机构的议案》,并同意将该议案提交公司2019年年度股东大会审议。

四、本次续聘信永中和为公司2020年度审计机构事项尚需提交公司2019年年度股东大会审议,该事项如获通过,将自公司2019年年度股东大会审议通过之日起生效。

特此公告。

云南城投置业股份有限公司董事会
2020年4月28日

证券代码:600239　证券简称:云南城投　公告编号:临2020-038号

云南城投置业股份有限公司关于公司转让西双版纳云城置业有限公司90%股权的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

1.云南城投置业股份有限公司(下称“公司”)拟以协议转让的方式,向云南保利实业有限公司(下称“云南保利实业”)转让所持有的西双版纳云城置业有限公司(下称“版纳云城”)90%的股权(下称“标的股权”);若公司未能取得云南省国有资产监督管理机构(下称“国资监管机构”)出具的同意公司以“协议转让”方式向云南保利实业转让标的股权的相关批准文件,则公司将按协议转让约定的同等条件,以公开挂牌的方式对外转让标的股权。

2.本次交易不构成关联交易及重大资产重组事项。

3.本次交易尚需提交公司2019年年度股东大会审议。

一、交易概述

(一)交易基本情况介绍

1.交易背景

2019年10月,公司与广州金地房地产开发有限公司(下称“广州金地”),公司控股股东云南省城市建设投资集团有限公司(下称“省城投集团”)签署了《合作框架协议》,拟就包含版纳云城在内的公司下属公司部分股权及债权转让事宜同广州金地开展合作,广州金地已向公司支付共计22亿元作为上述交易的诚意金,其中包含版版纳云城90%股权转让事宜向公司支付的诚意金7亿元。

2.交易简况

版纳云城为公司下属控股子公司,目前的股权结构为:公司持股95.24%,国寿云城(嘉兴)健康养老产业投资合作企业(有限合伙)(下称“国寿云城”)持股4.76%。

根据公司与版纳云城、国寿云城签订的相关协议约定,国寿云城以增资及提供股东借款的方式向版纳云城提供资金人民币179,900万元,其中100万元以股权投资方式进入,179,800万元以股东借款方式提供。截止基准日(2019年12月31日),因国寿云城向版纳云城提供股东借款179,800万元,公司已将持有的版纳云城95.24%的股权质押给国寿云城。在本次股权转让前,版纳云城向国寿云城清偿全部借款后,公司将收购国寿云城持有的版纳云城4.76%股权,国寿云城将退出版纳云城的股东身份并办理相应退出手续(包含股权解押手续),国寿云城退出后,版纳云城将办理减资手续,上述手续办理完毕后,公司将持有版纳云城100%股权。

结合公司经营需要,公司拟转让持有的版纳云城90%的股权。公司已聘请具有证券从业资格的信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)及中和资产评估有限公司对版纳云城进行了审计、评估,并分别出具了XYZH/2020KMA20056号《审计报告》及中和评报字(2020)第KMV2008号《资产评估报告》,本次交易确定的审计、评估基准日为2019年12月31日。截至基准日,版纳云城经审计的资产总额为2,013,195,037.25元,净资产值为-63,965,153.90元;经评估的总资产为242,834.52万元,净资产值为35,118.50万元,评估增值额41,515.02万元。评估结果尚需报国资监管机构备案,最终评估结果以国资监管机构的备案值为准。

经协商,公司拟以协议转让的方式,向广州金地天联机云云南保利实业转让标的股权,标的股权转让价款为31,606.65万元,标的股权转让价款最终不低于经国资监管机构备案的评估值。若公司未能取得国资监管机构出具的同意公司以“协议转让”方式向云南保利实业转让标的股权的相关批准文件,则公司将按协议转让约定的同等条件,以公开挂牌的方式对外转让标的股权。

如云南保利实业最终取得版纳云城90%的股权,版纳云城的股权结构将变更为:云南保利实业公司持股90%,公司持股10%,版纳云城将不再纳入公司合并报表范围;云南保利实业公司负责主导开发荆林澜山项目;版纳云城后续开发资金由公司、云南保利实业按照持股比例对等投入,如一方未按股约定对等投入,构成违约,守约方有权(但无义务)直接向违约公司投入,守约方有权要求违约公司支付其应得的利息,在超额提供担保的情形下,未提供担保方应将股权质押给超额提供担保方作为反担保。

3.云南保利实业为中国保利集团有限公司(下称“保利集团”)的下属公司。截至本公告披露日,经公司了解,版纳云城与保利集团的混合所有制改革的合作方式、持股比例、时间安排等事项尚未明确,该事项尚存在一定的不确定性。目前,公司无法判断混合所有制改革的实际进度以及由此给公司带来的实质影响。本次交易不属于关联交易,亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

(二)董事会审议情况

公司第九届董事会第六次会议于2020年4月24日分别以现场(公司2907会议室)与视频等相结合的方式召开,应参会董事7名,实际参会董事7名。会议符合《公司法》和《公司章程》规定。本次会议审议通过了《关于公司转让西双版纳云城置业有限公司90%股权的议案》。

(三)本次交易尚需提交公司2019年年度股东大会审议。

二、交易对方情况介绍

名称:云南保利实业有限公司

法定代表人:余甜

成立日期:2019年12月24日

注册资本:10000万元

注册地址:中国(云南)自由贸易试验区昆明片区官渡区民航路融城金阶A座28楼

经营范围:房地产开发与经营;项目投资;自有房屋租赁;房屋拆除工程;道路与土方工程施工;建筑工程;冷气工程及管道安装;酒店经营;酒店管理;承办会议及商品展览展示活动。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

云南保利实业的股权结构为:保利发展控股集团股份有限公司持股100%。

根据相关监管规则,云南保利实业成立时间不足一年,其控股股东保利发展控股集团股份有限公司最近一年的主要财务数据(经审计):截止2019年12月31日,资产总额为1,033,208,719.569.41元,净资产值为156,021,944,764.20元,营业收入235,933,564,582.09元,净利润为27,959,019,793.11元。

三、交易标的基本情况

1、交易标的概况

名称:西双版纳云城置业有限公司

法定代表人:徐争

成立日期:2011年6月15日

注册资本:2100万元

注册地址:西双版纳旅游度假区二期曼弄枫片区

经营范围:房地产开发经营;市政工程;市政基础设施建设;房屋租赁;酒店管理;住宿、餐饮服务;日用百货零售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

版纳云城最近二年的主要财务指标如下:

单位:元

科　目	2019年12月31日(经审计)	2018年12月31日(经审计)
资产总额	2,013,195,037.25	2,092,424,624.76
资产净额	-63,965,153.90	-38,086,289.67
营业收入	243,711,377.11	406,870,686.52
净利润	-25,878,864.23	79,819,061.02

截止基准日,因国寿云城向版纳云城提供股东借款17.98亿元,公司已将持有的版纳云城95.24%的股权质押给国寿云城。

2、项目基本情况

版纳云城开发的项目为荆林澜山项目,位于西双版纳旅游度假区二期曼弄枫片区,项目占地面积为845.92亩,项目定位为高端住宅小区,主要产品为低层住宅、高层(小高层)住宅、酒店式公寓及商业配套建筑。

四、协议的主要内容

公司与云南保利实业拟签订的《西双版纳云城置业有限公司之合作协议书》(下称“本协议”)主要内容如下:

(一)版纳云城基本情况

1、公司和国寿云城系版纳云城股东,公司持有版纳云城的95.24%股权,国寿云城持有版纳云城的4.76%股权;除公司持有版纳云城95.24%股权质押给国寿云城之外,版纳云城的股权不存在其他任何冻结、查封、代持等权利限制、负担或任何潜在纠纷的情况。

2、版纳云城拥有合法建设用地使用权的位于西双版纳旅游度假区二期南联山的城镇住宅及其他商服用地合计563,949.41平方米,其中尚余303,059.64平方米尚未开发建设。

3、鉴于政府部门拟代征道路占用了荆林澜山项目约14亩土地,政府部门将按照该土地在招拍挂时的平均成交价向版纳云城返还相应土地成本,因上述返还款项并未计入版纳云城净资产评估作价,不属于本次交易范围,若政府部门向版纳云城返还上述土地成本的,上述款项归公司所有。

(二)交易流程

1、公司、云南保利实业一致同意,优先按“非公开协议转让”的方式进行本次交易,交易流程如下:

(1)公司取得国资监管机构出具的同意公司按照本协议约定的交易条件以“协议转让”方式向云南保利实业转让标的股权的相关批准文件;

(2)在本次股权转让前,版纳云城向国寿云城清偿全部借款后,公司将收购国寿云城持有的版纳云城4.76%股权,国寿云城将退出版纳云城的股东身份并办理相应退出手续(包含股权解押手续),国寿云城退出后,版纳云城将办理减资手续,上述手续办理完毕后,公司将持有版纳云城100%股权,版纳云城注册资本将变更为人民币2000万元。

国寿云城退出对应工商变更登记手续的当天,公司将其持有的版纳云城100%的股权以及按本协议相关约定执行启形成的公司股东借款质押给云南保利实业,并办妥工商质